



COMUNE DI CAPRACOTTA
Provincia di Isernia

Prot. n. 3764

**Avviso pubblico per l'affidamento in locazione della baita e dei servizi igienici situati in
località Prato Gentile del Comune di Capracotta**

Il Responsabile del Servizio Amministrativo

in esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale n. 61 in data 27 giugno 2022 e della propria
Determinazione n. 79 in data 07.07.2022

Visto l'art. 192 del D.Lgs. 267/2000;

Visto l'art. 73, lettera c) del Regolamento approvato con R.D. n. 827 del 23/05/1924;

Visto l'art. 4 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i.;

RENDE NOTO

che è indetta asta pubblica per la concessione in locazione di una baita ad uso servizio bar per la
somministrazione di alimenti e bevande e servizi annessi situata in località Prato Gentile del
Comune di Capracotta.

Art. 1 ENTE APPALTANTE

Comune di Capracotta (IS) – P.zza Stanislao Falconi, 3 – Capracotta (IS)

Tel. 0865 949210 email: comune@capracotta.com – pec: tributi.capracotta@anutel.it

Art. 2 OGGETTO DELL’AFFIDAMENTO

Il presente bando ha per oggetto l'affidamento in locazione della baita situata in località Prato
Gentile del Comune di Capracotta identificata in catasto al foglio 2 particella 76 cat. C1 di 58 mq
netti + solarium adiacente e dei servizi igienici situati sempre in località Prato Gentile,
posteriormente al Rifugio, insistenti sulla particella 42 del foglio 2.

La struttura ricettiva ha ottenuto la certificazione di agibilità n. 141 del 15.04.2014.

Art. 3 FINALITA’ DELL’AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE

Al locatario spetterà gestire i servizi di bar e ristorazione a favore degli avventori della baita oltre
alla gestione dei servizi igienici sopra specificati e all'organizzazione di tutti i servizi connessi con
la buona e decorosa tenuta degli immobili (pulizie, manutenzione ordinaria, ecc.).

Art. 4 CARATTERISTICHE DELLA STRUTTURA

La baita, costruita interamente in legno su base di calcestruzzo, è situata ad una quota di circa 1.600
m slm ed è costituita da un ambiente unico più servizi, il tutto situato al piano terra.

L'edificio dei bagni è costituito da un immobile in cemento armato contenente, al piano terra, i
servizi igienici.

La baita è dotata dei seguenti impianti:

- impianto elettrico allacciato alla rete elettrica (utenza da volturare);
- impianto idrico interno alimentato dall'acquedotto comunale (utenza da volturare);
- impianto di riscaldamento costituito da stufa a pellets;

Art. 5 DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della locazione, ai sensi dell'art. 27 della L. 392/1978, è fissata in anni sei a far tempo dalla data di sottoscrizione del contratto (data presunta 01.08.2022).

Art. 6 CANONE A BASE DI GARA

Il canone annuo di concessione posto a base di gara ammonta ad € 6.000,00 + IVA se dovuta.

Art. 7 OBBLIGHI DEL LOCATARIO

Il locatario si impegna a condurre in locazione gli immobili oggetto del presente avviso con finalità commerciali ivi svolgendovi attività di bar e ristorazione a favore degli avventori della baita oltre a gestire i servizi igienici sopra specificati.

Il locatario si impegna altresì a mantenere in efficienza la struttura secondo la sua destinazione, con assoluto divieto di modificarla e risponde della conservazione e manutenzione ordinaria dell'immobile e delle dotazioni, salvo il normale degrado d'uso.

E' obbligo del locatario munirsi di tutte le necessarie autorizzazioni e nulla-osta per l'esercizio delle attività.

Sono a carico del gestore gli oneri dei lavori di manutenzione ordinaria, ivi compresi gli adempimenti di cui al D. Lgs. 81/2008 e s.m.i. per quanto applicabili relativamente all'eventuale personale dipendente e/o alle imprese impiegate per la realizzazione degli interventi di manutenzione ordinaria.

La manutenzione ordinaria comprende tutti gli interventi di riparazione e di rinnovamento di parti anche limitate delle finiture degli edifici e delle attrezzature, nonché tutti quelli necessari per mantenere in efficienza e in stato di accettabile decoro gli edifici, gli impianti e le attrezzature in uso, nonché gli ulteriori obblighi, come meglio dettagliati e descritti nella bozza del contratto di locazione.

A titolo esemplificativo, vengono elencati quali interventi di manutenzione ordinaria:

- garantire la corretta manutenzione delle attrezzature in dotazione alla baita;
- verniciatura annuale esterna della baita con vernice impregnante trasparente;
- collaborazione con i tecnici comandati dal Comune di Capracotta nelle operazioni di controllo delle apparecchiature tecnologiche e impianti presenti;
- manutenzione e controllo degli estintori e le altre misure di sicurezza antincendio, mediante contratti con ditte specializzate.
- la manutenzione, secondo quanto previsto per legge, con termini e modi indicati dal costruttore, alla pulizia almeno due volte l'anno, della stufa a pellets e canale da fumo presenti nella baita;
- mantenere buone condizioni igienico – sanitarie e pulizia delle aree adiacenti;
- smaltire i rifiuti secondo le regole per la raccolta differenziata adottate dal Comune di Capracotta con osservanza delle particolari normative in materia;

Il gestore si impegna a mantenere in efficienza la struttura ricettiva secondo la sua destinazione e con la consegna dell'arredamento e del complesso dei beni il gestore, risponde da tale momento della conservazione e della manutenzione ordinaria dell'immobile, salvo il normale degrado d'uso.

L'aggiudicatario è direttamente responsabile verso il locatore e/o eventuali terzi dei danni causati per sua colpa, dovuta da incendio, perdite d'acqua, fughe di gas ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile. A tale riguardo il locatore si impegna a sottoscrivere specifica polizza assicurativa RCT.

Art. 9 PERIODI DI APERTURA

Il locatario dovrà garantire un'apertura quotidiana della baita che sia la più ampia e continuativa possibile, comprendente comunque i periodi dal 1° dicembre al 15 aprile e dal 15 giugno al 15 settembre oltre a tutti i fine settimana (sabato e domenica) e i giorni festivi.

E' facoltativa l'apertura durante il mese di novembre. Dovrà essere inoltre garantita l' apertura anche in giorni e/o periodi diversi da quelli sopra elencati in caso di iniziative programmate dal Comune, su richieste che gli pervengano con anticipo di almeno 15 giorni.

Art. 10 PAGAMENTI E ADEGUAMENTO CANONE

Il canone annuale previsto a base di gara è fissato in Euro 6.000,00 + I.V.A. se dovuta.

Il canone di locazione verrà corrisposto in due rate semestrali, corrispondenti ciascuna al 50% dell'importo di aggiudicazione, da versare la prima entro il 31 gennaio e la seconda entro il 31 luglio di ogni anno.

Al momento della stipula del contratto di locazione verrà versato un deposito cauzionale corrispondente a tre mensilità del canone annuo di aggiudicazione.

Eventuali ritardi di pagamento di quanto concordato dalle date suindicate, determineranno l'applicazione degli interessi di mora nella misura dell'interesse di legge.

Il corrispettivo del canone contrattuale verrà automaticamente aggiornato a partire dal secondo anno di gestione, in base all'andamento del costo della vita, desunto dalle tabelle ISTAT prezzi al consumo famiglie operai ed impiegati, calcolato su base annua nella percentuale del 75%.

Art. 11 PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

La procedura di selezione dei potenziali contraenti avverrà attraverso valutazione delle sole offerte pervenute entro i termini previsti dal presente bando, con aggiudicazione secondo il metodo del prezzo più alto rispetto alla base d'asta.

Non saranno prese in considerazione offerte al ribasso.

Non sono ammesse offerte plurime, parziali o condizionate. L'offerta deve riguardare tutti gli elementi richiesti, non essendo ammissibile un'offerta parziale.

Non è ammesso il subappalto.

Art. 12 TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

A pena di esclusione, l'offerta in plico chiuso, controfirmato sul lembo di chiusura deve essere recapitata attraverso il servizio postale, agenzia di recapito o con consegna diretta a mano, all'ufficio Protocollo del Comune Capracotta, P.zza Stanislao Falconi, 3 – 86082 Capracotta (IS), **entro e non oltre le ore 12.00 del 18/07/2022.**

All'esterno del plico dovrà essere indicato il nome e cognome dell'offerente, l'esatto indirizzo e dovrà apporsi la seguente dicitura:

“Gara per la locazione di un immobile commerciale di proprietà comunale sito in località Prato Gentile”.

L'apertura dei plichi è prevista per il giorno 19.07.2022 alle ore 10:00 presso la Sala Consiliare sita nel Palazzo Comunale (Piazza Stanislao Falconi, 3 – Capracotta).

Art. 13 MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Il plico al suo interno dovrà contenere n. 2 buste chiuse, controfirmate sul lembo di chiusura.

La busta n. 1 contenente la documentazione per la gara dovrà recare la dicitura “Documentazione e dichiarazioni per la gara”.

La busta n. 2 dovrà contenere l'offerta economica e dovrà recare la dicitura “Offerta Economica”.

Art. 14 DOCUMENTI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA

Per partecipare alla gara in oggetto l'operatore economico dovrà trasmettere:

- domanda di partecipazione alla gara, resa mediante autocertificazione ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000, redatta secondo l'allegato modello A (persone fisiche) ovvero modello B (persone giuridiche), sottoscritto dal legale rappresentante e corredato da copia di documento di identità in corso di validità. In ogni caso essa dovrà contenere la dichiarazione

di possesso dei requisiti generali ai sensi della vigente normativa, cos' come analiticamente indicati nei modelli A e B, nonché di accettazione di tutte le condizioni indicate nel presente avviso e nello schema di contratto di locazione allegato.

- modello Offerta economica in bollo da € 16.00, redatta secondo l'allegato modello C, sottoscritto dal legale rappresentante e corredato da copia di documento di identità in corso di validità;

Art. 14 Disposizioni finali

Il presente avviso non ha carattere vincolante riservandosi l'Amministrazione la possibilità di non procedere ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

Art. 15 Responsabile del Procedimento

Responsabile del Procedimento è il sottoscritto Responsabile del Servizio Amministrativo – Fernando Di Nucci – tel. 0865/949210 int. 3 – email: *f.dinucci@capracotta.com*

Capracotta, 08 luglio 2022

Il Responsabile del Procedimento
Fernando Di Nucci